Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia

(CNPJ nº 19.107.649/0001-34)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
28 de fevereiro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento em Participações Brasil
Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 28 de fevereiro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota 4 (b) (iv), que menciona que o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da companhia investida Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A., contém seção de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional dessa companhia investida. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 939,
cj. 1201, 12° andar, parte 1, Edifício Jatobá,
Condomínio Castelo Branco Office Park,
Tamboré, SP, Brasil 06460-040
T: +55 (11) 4004-8000

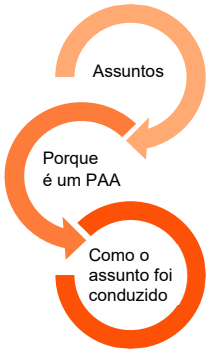
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos investimentos em companhia de capital fechado (Notas 3(d) e 4 (b) (i))	
O Fundo possui investimento, principalmente, em ações de companhia de capital fechado que não possuem cotação de mercado, descrita na nota 4 (b) (i). A mensuração do valor justo das ações de companhia de capital fechado, descrita na nota 4 (b) (i) é obtida por meio de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, que considera a rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo desse investimento, que envolvem julgamento para determinação das premissas, por parte da administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração do valor justo desse investimento foi considerada uma área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Obtivemos entendimento do processo adotado pela administração para a manutenção da classificação do Fundo (Nota 1), assim como a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado, considerando as diretrizes estabelecidas nas Instrução CVM nº 579. Inspecionamos a documentação suporte elaborada pela administração para a classificação do Fundo como Entidade de Investimento, bem como o laudo de avaliação a valor justo do investimento, elaborado por empresa especializada, para as ações dessa companhia de capital fechado. Adicionalmente, com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as premissas adotadas, pela administração e empresa especializada, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e premissas utilizadas pela administração quanto à mensuração do valor justo do investimento em ações dessa companhia de capital fechado são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de julho de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-027083/F-3

DocuSigned by
Luis Ramos
Signed By: LUIS CARLOS MATIAS RAMOS:10300704828
CPF: 10300704828
Signing Time: 28 July 2025 | 21:50 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
[illegible]

Luis Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP171564/O-1

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Demonstração da posição financeira

Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia **CNPJ: 19.107.649/0001-34**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	Quantidade	Em 28 de fevereiro de 2025	% sobre o Patrimônio Líquido	Quantidade	Em 29 de fevereiro de 2024	% sobre o Patrimônio Líquido
Ativo						
Disponibilidades		1	-		1	-
Banco conta movimento		1	-		1	-
Cotas de fundos de investimento		1.494	6,85		295	1,21
BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF	320.528,192642	1.494	6,85	70.457,463854	295	1,21
Ações sem cotação em bolsa		20.473	93,92		24.283	99,54
Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A.	13.400.000	20.110	92,25	13.400.000	22.000	90,18
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	27.319.999	-	-
Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.999.999	61	0,28	6.999.999	1.700	6,97
Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A.	40.670.000	302	1,39	40.670.000	583	2,39
Total do Ativo		21.968	100,77		24.579	100,75
Passivo						
Valores a pagar		169	0,77		184	0,75
Auditoria e custódia		142	0,64		139	0,57
Serviços contratados pelo Fundo		24	0,11		27	0,11
Assessoria outros		-	-		16	0,07
Taxa de fiscalização - CVM		2	0,01		1	0,00
Taxa de administração		1	0,00		1	0,00
Total do passivo		169	0,77		184	0,75
Patrimônio líquido		21.799	100,00		24.395	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		21.968	100,77		24.579	100,75

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Demonstração do resultado

Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia **CNPJ: 19.107.649/0001-34**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Composição do resultado dos exercícios		
Título de renda variável	(2.106)	(4.914)
Ajuste a valor justo de ações sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado	(3.810)	(4.914)
Dividendos e juros sobre capital próprio	1.704	-
Demais receitas	23	58
Rendas de aplicações em fundos de investimentos	23	58
Demais despesas	(513)	(562)
Auditoria e custódia	(162)	(161)
Remuneração da administração	(7)	(9)
Serviços técnicos especializados	(25)	(16)
Serviços contratados pelo fundo	(307)	(366)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(9)
Outras despesas operacionais	(3)	(1)
Prejuízo dos exercícios	(2.596)	(5.418)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Demonstração do resultado abrangente

Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia **CNPJ: 19.107.649/0001-34**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Prejuízo dos exercícios	(2.596)	(5.418)
(+/-) Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente dos exercícios	(2.596)	(5.418)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia **CNPJ: 19.107.649/0001-34**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Patrimônio líquido no início dos exercícios	24.395	29.813
Representado por 122.470,242 cotas a R$ 199,194474 cada	24.395	
Representado por 122.470,242 cotas a R$ 243,430029 cada		29.813
Prejuízo dos exercícios	(2.596)	(5.418)
Patrimônio líquido no final dos exercícios		
Representado por 122.470,242 cotas a R$ 177,995230 cada	21.799	
Representado por 122.470,242 cotas a R$ 199,194474 cada		24.395

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Demonstração dos fluxos de caixa

Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia **CNPJ: 19.107.649/0001-34**
Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. **CNPJ: 00.066.670/0001-00**

Exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Dividendos e juros sobre capital próprio	1.704	-
Compra de cotas de fundos de investimento	(1.705)	-
Venda de cotas de fundos de investimento	529	441
Auditoria e custódia	(159)	(24)
Remuneração da administração	(7)	(9)
Serviços técnicos especializados	(41)	(29)
Serviços contratados pelo fundo	(310)	(369)
Taxa de fiscalização CVM	(8)	(9)
Outras despesas operacionais	(3)	(1)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	-	-
Variação Líquida nos Fluxos de Caixa	**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	1	1
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	1	1
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Participações Brasil Nordeste Desenvolvimento Imobiliário - Multiestratégia ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 25 de novembro de 2013. O Fundo possuia prazo de duração inicialmente de 6 (seis) anos, sendo admitido o desinvestimento durante o período de investimento e o investimento no período de desinvestimento. Nos quatro primeiros meses do 6º (sexto) ano do prazo de duração, a Administradora, por solicitação da Gestora, convocará Assembleia Geral para definir se, ao final de 6 (seis) anos contados da data da primeira integralização de cotas, o fundo será liquidado ou terá seu prazo de duração prorrogado.

Na Assembleia Geral de Cotista realizada em 9 de abril de 2019 foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo pelo período adicional de 2 anos, contados a partir de 25 de novembro de 2019.

Na Assembleia Geral de Cotista realizada em 13 de maio de 2021 foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo pelo período adicional de 3 anos, contados a partir de 25 de novembro de 2021.

Na Assembleia Geral de Cotista realizada em 14 de março de 2024 foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo pelo período adicional de 3 anos, contados a partir de 25 de novembro de 2024.

O Fundo destina-se, exclusivamente a investidores qualificados, que declarem possuir capacidade para buscar retornos de longo prazo, tolerar uma maior volatilidade e risco nas suas aplicações, inclusive, mas não limitadamente, aquele descrito no Regulamento, ter ciência da ausência de registro da oferta pública de distribuição de cotas da emissão da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e ter ciência de que as cotas estão sujeitas às restrições de negociação, prevista na Instrução CVM nº 476/09.

O Fundo tem por objetivo buscar rendimentos de capital concentrando seus investimentos em aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Sociedades Investidas, conforme definido no Regulamento, participando do processo decisório da Sociedade Investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente, através da indicação de membros do Conselho de Administração.

A participação do Fundo no processo decisório da Sociedade Investida pode ocorrer:

I – pela detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle;

II – pela celebração de acordo de acionistas; ou

III – pela celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou a adoção de outro procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive por meio da indicação de membros do conselho de administração.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

As Sociedades Investidas deverão seguir as práticas de governança abaixo descritas:

I – proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;

II – estabelecimento de um mandato unificado de até 2 (dois) anos para todo o Conselho de Administração, quando existente;

III – disponibilização para os acionistas de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;

IV – adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;

V – no caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A, obrigar-se, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade Administradora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, práticas diferenciadas de governança corporativa previstas nos incisos anteriores;

VI – auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

Qualificação do Fundo
A Administradora do Fundo, considerando o disposto na Instrução CVM nº 579, definiu a classificação do Fundo como “Entidade de Investimento”, com base em seu melhor julgamento acerca das seguintes diretrizes:

- O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários, o qual possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, sem obrigação de consultar os cotistas sobre as decisões e/ou indicar cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas, não obstante as situações sujeitas à deliberação e/ou consulta em comitê de investimentos, relativamente à composição da carteira do Fundo;

- O Fundo se comprometeu perante aos cotistas, com o objetivo de investimento dos seus recursos exclusivamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

- O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

- O Fundo define em seu Regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Os Investimentos em Fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Ulbrex Asset Management Ltda.

Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos podem ser diferentes daquelas estimativas e premissas.

O Fundo possui investimento em entidade controlada, mas apresenta exclusivamente demonstrações contábeis individuais, conforme estabelecido no parágrafo 5º do artigo 3º da ICVM 579.

As demonstrações contábeis em 28 de fevereiro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de julho de 2025.

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

(b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda, aplicações em ouro, aplicações no mercado aberto e aplicações em depósitos interfinanceiros, cujo vencimento das operações, na data da efetiva aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias e apresente risco insignificante de mudança de valor justo. Esses recursos são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

(c) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

(d) Ações sem cotação em bolsa

As ações sem cotação em bolsa são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos são reconhecidos na Demonstração do Resultado.

4 Ações sem cotação em bolsa

(a) Composição do investimento

Em 28 de fevereiro de 2025, os investimentos do Fundo em ações de companhias sem cotação em bolsa totalizam R$ 20.473 (R$ 24.283 em 2024).

Os valores justos das companhias investidas cujas ações não possuem cotação em bolsa estão apresentados no quadro a seguir:

Companhia investida	29/02/2024	Ajuste a valor justo	28/02/2025
Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	22.000	(1.890)	20.110
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	-	-	-
Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	1.700	(1.639)	61
Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A. (iv)	583	(281)	302
	24.283	**(3.810)**	**20.473**

Companhia investida	28/02/2023	Ajuste a valor justo	29/02/2024
Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	24.200	(2.200)	22.000
Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	-	-	-
Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	4.100	(2.400)	1.700
Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A. (iv)	897	(314)	583
	29.197	**(4.914)**	**24.283**

(b) Companhias investidas

(i) Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Leads”)

A Leads tem por objetivo a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais; locação de imóveis; administração de bens próprios e participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou acionista.

Conforme divulgado nas demonstrações financeiras da Leads de 31 de dezembro de 2024, em conformidade com o contexto operacional, a Leads construiu um empreendimento comercial, localizado na cidade de Feira de Santana no Estado da Bahia na Praça Carlos s/n, de acordo com as necessidades de uso específicas da Atento Brasil S.A., que, em contrapartida, alugou o referido imóvel pelo prazo de 10 anos, com vigência a partir de setembro de 2014.

Em 20 de dezembro de 2023, a Leads assinou com a Atento um contrato de locação típico com vigência de 5 anos com inicio de vigência em 1º de setembro de 2024 e termino em 31 de agosto de 2029.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Valor justo do investimento
Para avaliar o valor justo do investimento do Fundo na Leads para os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, a Administradora contratou a Colliers International do Brasil. ("Colliers").

O Laudo de avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi elaborado com base na a metodologia considerando a posição contábil da Leads 38 Empreendimentos Imobiliários S.A., para a data-base de 31 de dezembro de 2024.

O Laudo de avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, foi elaborado com base na a metodologia de capitalização de renda líquida possível de ser auferida pelo investimento, através da análise de um fluxo de caixa descontado, que considera tanto a geração de caixa futura quanto os riscos envolvidos na atividade analisada, considerando-se a venda do imóvel, e considera o método comparativo direto para locação do imóvel, para a data-base de 31 de dezembro de 2023. O laudo de avaliação foi emitido em 2 de fevereiro de 2024

Principais premissas utilizadas na avaliação da Leads para o exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, são apresentadas abaixo:

Avaliação do imóvel
Metodologia: Método de capitalização da renda através de um fluxo de caixa descontado
Período: 10 anos
Taxa de desconto: 10,50% ao ano
Fundo de resposição de ativo: 2% sobre o valor locativo mensal
Terminal cap rate: 9,00%
Comissão de venda: 2% do valor de venda
Vacância entre contratos: 6 meses

Através do laudo de avaliação econômico-financeira, a participação do Fundo na Leads foi avaliada em R$ 20.110 (R$ 22.000 em 2024), gerando um resultado negativo de R$ 1.890, (negativo de R$ 2.200 em 2024), reconhecido no resultado na rubrica "Ações – Ajuste a valor justo", conforme apresentado na Demonstração do resultado.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui em sua carteira 13.400.000 (13.400.000 em 2024) ações ordinárias da Leads, que representam 99,99% do capital social da Leads, pelo valor de R$ 20.110 (R$ 22.000 em 2024).

Demonstrações contábeis da companhia investida
O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Leads, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, datado de 25 de fevereiro de 2025, foi emitido por outros auditores sem modificação de opinião.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

(ii) Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Windsor")

A Windsor tem por objetivo exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais e comerciais terrenos e frações ideais; locação de imóveis; administração de bens próprios; e participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou acionista.

O desenvolvimento imobiliário foi financiado parcialmente através da emissão de CRIs lastreados no contrato de locação assinado com a Liq Corp, que contavam também com garantia de alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Windsor.

Em novembro de 2019 em decorrência de atrasos no pagamento do aluguel por parte da Liq, houve um atraso não sanado pela Windsor dentro dos prazos de cura previstos nos documentos da emissão, o que ocasionou sua antecipação automática.

Em 22 de dezembro de 2022, após um longo período de negociação, a Windsor formalizou com os credores dos CRIs, os documentos para dação em pagamento dos imóveis e dos recebíveis provenientes do contrato assinado com a Liq Corp, contra a exoneração total da Windsor com relação às suas obrigações decorrentes da emissão dos CRIs.

Como resultado de tal negociação, a propriedade dos imóveis localizados na Cidade de Salvador/BA, bem como os recebíveis detidos pela Windsor contra a Liq Corp, foram transferidos aos credores dos CRIs em contrapartida à quitação integral das obrigações da Windsor relativas à emissão dos CRIs.

Com a dação em pagamento dos imóveis de sua propriedade e dos recebíveis provenientes do contrato assinado com a Liq Corp contra a exoneração total da Windsor com relação às suas obrigações decorrentes da emissão dos CRIs, a Windsor quitou o seu maior passivo, mas ainda continua com obrigações adicionais. Adicionalmente, com o encerramento das atividades operacionais de locação do imóvel anteriormente de sua propriedade, a Windsor não possui fontes de receita. A Administração da Windsor está analisando as alternativas para equalização da situação patrimonial da Windsor, não tendo, ainda, um plano definido.

Em 29 de fevereiro de 2024, o Fundo possuía em sua carteira 27.319.999 ações ordinárias da Windsor, que representam 99,99% do capital social da Windsor, pelo valor de R$ 0 em 2024.

A participação do Fundo na Windsor foi avaliada em R$ 0 em 2024, não gerando nenhum resultado para o Fundo para o exercicio findo em 29 de fevereiro de 2024.

Em 26 de dezembro de 2024, através da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado e aprovado a dissolução e liquidação da Windsor.

Em 27 de dezembro de 2024, através da Ata de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado e aprovado o encerramento da liquidação da Windsor, no qual os acionistas declaram a companhia extinta.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

(iii) Carcharias 45 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Carcharias")

A Carcharias tem por objetivo social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis, prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terreno e frações ideais, locação de bens imóveis, administração de bens próprios e participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia ou acionista.

Conforme divulgado nas demonstrações financeiras da Carcharias de 31 de dezembro de 2024, atualmente, a Carcharias não possui projeto de desenvolvimento imobiliário próprio.

O Plano estratégico da Administração da Carcharias prevê a monetização ordenada dos ativos da Carcharias ao longo dos próximos exercícios. Durante esse período, a reserva de caixa é suficiente para cobrir todas suas despesas operacionais esperadas.

Valor justo do investimento

A avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi elaborada pela Administradora considerando que a Carcharias não é mais operacional, desta forma, a metodologia de avaliação considerou o valor patrimonial da Carcharias, ajustado por eventuais valores com incerteza de recebimento.

Através do laudo de avaliação econômico-financeira, a participação do Fundo na Carcharias foi avaliada em R$ 61 (R$ 1.700 em 2024), gerando um resultado negativo de R$ 1.639, (negativo de R$ 2.400 em 2024), reconhecido no resultado na rubrica "Ações – Ajuste a valor justo", conforme apresentado na Demonstração do resultado.

A avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, foi elaborado considerando que a Carcharias não é mais operacional, desta forma, a metodologia de avaliação considerou o valor patrimonial da Carcharias, ajustado por eventuais valores com incerteza de recebimento.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui em sua carteira 6.999.999 (6.999.999 em 2024) ações ordinárias da Carcharias, que representam 99,99% do capital social da Carcharias, pelo valor de R$ 61 (R$ 1.700 em 2024).

Demonstrações contábeis da companhia investida

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Carcharias, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, datado de 19 de fevereiro de 2025, foi emitido por outros auditores sem modificação de opinião.

(iv) Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Saint Michel")

A Saint Michel tem por objetivo social a atividade predominante de desenvolvimento, comercialização e a e exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou quotista.

Conforme Reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de dezembro de 2017, por voto de 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho de Administração da Saint Michel decidiram aprovar a venda do ativo denominado "Renault Quatro Barras" detido pela Saint Michel para o

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística, ao preço de venda de R$ 198.000 à vista. O desinvestimento se fez necessário (i) para fins de cumprimento do plano de negócios da Saint Michel, de modo a permitir a reciclagem do capital investido e (ii) para permitir à Saint Michel e suas investidas a recomposição do fluxo de caixa. Em dezembro de 2017 a Saint Michel entrou em processo de desinvestimento e alienou a propriedade, colocando fim às suas operações.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2017 deliberou a redução de capital da Saint Michel, posto que excessivo em relação ao seu objeto social no montante de R$ 27.683, sem cancelamento de quaisquer ações, a restituição aos acionistas das importâncias correspondentes ao excesso será realizada proporcionalmente as respectivas participações societárias. O Fundo recebeu o montante de R$ 17.683 no encerramento do seu exercício social de 2017.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de março de 2018 deliberou a redução de capital social da Saint Michel, no montante de R$ 16.610 sem cancelamento de quaisquer ações. O Fundo recebeu o montante de R$ 10.609 em 2018.

Conforme divlugado nas demonstrações financeiras da Saint Michel de 31 de dezembro de 2024, a Saint Michel possui ainda obrigações remanescentes, notadamente em relação à regularização documental do imóvel, reparos e regularizações construtivos. Todas as providências a cargo da Saint Michel previstas no Instrumento de Permuta acordadas com as respectivas contrapartes já foram iniciadas. Assim, a dissolução da Saint Michel irá depender da conclusão de tais regularizações.

Valor justo do investimento

A avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foi elaborado pela Administradora considerando que a Saint Michel não é mais operacional, desta forma, a metodologia de avaliação considerou o saldo disponível em caixa, deduzindo as despesas e receitas futuras durante o próximo exercício.

A avaliação econômico-financeira, referente ao exercício findo em 29 de fevereiro de 2024, foi elaborado pela Administradora considerando que a Saint Michel não é mais operacional, desta forma, a metodologia de avaliação considerou o saldo disponível em caixa, deduzindo as despesas e receitas futuras durante o próximo exercício.

Através do laudo de avaliação econômico-financeira, a participação do Fundo na Saint Michel foi avaliada em R$ 302 (R$ 583 em 2024), gerando um resultado negativo de R$ 281, (negativo de R$ 314 em 2024), reconhecido no resultado na rubrica “Ações – Ajuste a valor justo”, conforme apresentado na Demonstração do resultado.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui em sua carteira 40.670.000 (40.670.000 em 2024) ações ordinárias da Leads, que representam 63,88% do capital social da Saint Michel, pelo valor de R$ 302 (R$ 583 em 2024).

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Demonstrações contábeis da companhia investida

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Saint Michel, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, datado de 14 de fevereiro de 2025, foi emitido por outros auditores sem modificação de opinião, com ênfase referente a incerteza relevante relacionada a continuidade operacional da Saint Michel.

5 Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

6 Gerenciamento de risco

Poderá ocorrer perda de capital investido, inclusive o patrimônio do Fundo poderá tornar-se negativo, em decorrência do risco intrínseco aos ativos que compõem a carteira do Fundo e a necessidade de honrar com os encargos do Fundo, obrigando os cotistas a aportes adicionais de recursos. Os principais fatores de risco a serem observados quando da realização do investimento são:

Risco de Precificação dos Ativos: O preço efetivo de alienação de tais ativos poderá não refletir necessariamente o valor de precificação dos ativos na carteira do Fundo, resultando em perda para o Fundo ou, conforme o caso, para o cotista. Riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto às Sociedades Investidas, quanto aos projetos imobiliários e prestadores de serviços às Sociedades Investidas e contraparte de operações realizadas pelas mesmas, adiante melhor detalhados nos itens abaixo nesta seção. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Regulamento, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco de liquidez em relação às cotas: por constituir um condomínio fechado, os cotistas poderão enfrentar dificuldade ou mesmo inexistência de mercado para a negociação de suas cotas, não havendo, ainda, possibilidade de resgate antecipado.

Risco de liquidez em relação aos investimentos do Fundo: os investimentos no Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado, por isso, caso o Fundo precise vender tais ativos ou os cotistas tenham de receber esses ativos como pagamento de liquidação ou amortização, deverá ficar ciente de que: (i) poderá não haver mercado para os ativos, (ii) o critério de apreçamento dos ativos, adotado pelo Fundo, poderá não ser o efetivamente verificado na hipótese de sua real negociação e (iii) o preço efetivo obtido da alienação dos ativos poderá resultar perdas para o Fundo e para os cotistas;

Risco relacionado ao desempenho e à solvência das Sociedades Investidas: embora o Fundo tenha participação no processo decisório das Sociedades Investidas, é certo que sua participação será como acionista minoritário das Sociedades Investidas, razão pela qual não há garantias de bom desempenho, solvência e continuidade de atividades das Sociedades Investidas. Da mesma forma, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

se frustrar em razão de insolvência, falência e mau desempenho operacional das Sociedades Investidas, entre outros fatores, quando o Fundo poderá experimentar perdas daí decorrentes.

Risco relacionado à participação no processo decisório das Sociedades Investidas: caso determinada Sociedade Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Sociedade Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Sociedade Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Risco relacionado ao setor imobiliário em que atua cada uma das Sociedades Investidas: não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Sociedades Investidas acompanhe pari passu o desempenho médio desse setor.

Risco relacionado ao funcionamento de órgãos públicos: as áreas de atuação das Sociedades Investidas podem envolver atividades que dependam de prévia aprovação ou autorização de órgãos públicos, não sendo possível garantir o sucesso dos projetos submetidos no que se refere ao aproveitamento dos planejamentos inicialmente idealizados, prazos de execução, entre outros fatores.

Risco relacionado à concentração da carteira do Fundo: o Fundo aportará recursos em poucas Sociedades Investidas, estando autorizado, inclusive, a investir 100% (cem por cento) de seu capital em uma única sociedade, hipótese em que os resultados do Fundo ficarão concentrados e diretamente relacionados aos resultados dessas poucas Sociedades Investidas.

Risco de mercado: os Ativos Financeiros e demais títulos e valores mobiliários que podem vir a compor a carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, gerando mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja alterações significativas no contexto econômico ou político, nacional e internacional.

Risco relacionado ao critério de precificação dos ativos: a precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo será realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação em vigor, mas tais critérios e procedimentos poderão não ser suficientes para evitar distorções entre o valor contabilizado do ativo e o respectivo valor real de venda.

Risco de crédito: os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Risco de descontinuidade: o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo, hipóteses em que os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo.

Risco relacionado às Sociedades Investidas: as Sociedades Investidas e as sociedades que se encontram sob o controle comum de tais sociedades, poderão obter financiamentos ou contratar operações de crédito, em montante superior ao Patrimônio Líquido das referidas sociedades, de modo que, em caso de tais sociedades não dispuserem de recursos para arcar com as obrigações decorrentes dos financiamentos ou operações de créditos, os cotistas poderão vir a ser chamados para integralizar recursos adicionais no Fundo.

Risco de performance e não cumprimento de orçamento preestabelecido: os ativos que irão compor a carteira do Fundo deverão ser construídos ao longo do Período de Investimento do Fundo. Para tanto serão contratadas empresas especializadas para realizar a construção dos empreendimentos imobiliários. Caso as empresas especializadas contratadas, por qualquer motivo, seja por dolo, culpa, caso fortuito ou força maior, não consigam concluir a construção dos empreendimentos imobiliários dentro do prazo e do orçamento preestabelecidos, o Fundo poderá não atingir a rentabilidade alvo.

Risco de patrimônio negativo: eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, os quais podem vir a ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de os contratos de locação a serem firmados pelas Sociedades Investidas serem rescindidos previamente à expiração do respectivo prazo contratual, com devolução imóvel. Embora estará previsto o dever de cada locatário de pagar a indenização conforme cada um dos contratos de locação, o locatário poderá questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial.

Risco de vacância: A obrigação do locatário em pagar os aluguéis para a Sociedade Investida, assim como os encargos locatícios, vigorará somente enquanto o locatário ocupar o espaço. Assim, no caso de imóveis não locados, o recebimento dos aluguéis pela Sociedade Investida será prejudicado, devendo ainda arcar com os encargos dos imóveis vagos.

Risco relacionado a velocidade de locação dos empreendimentos imobiliários: uma vez construídos os empreendimentos imobiliários serão objeto de locação. Caso não ocorra a locação dos empreendimentos imobiliários, a demora na locação ou a não concretização de locação nos preços previstos pelas Sociedades Investidas poderá resultar em retornos sobre os investimentos inferiores ao previstos inicialmente.

Risco de inadimplência: A inadimplência dos locatários dos imóveis das Sociedades Investidas pode gerar a diminuição da renda prevista para as Sociedades Investidas por causa da falta de aluguel, custos legais e custos adicionais, na medida em que os remédios para reaver os prejuízos gerem deficiências econômicas nos respectivos procedimentos de execução

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

extrajudicial ou judicial. Adicionalmente há o risco de ser necessário o despejo dos locatários inadimplentes, podendo gerar custos adicionais para as Sociedades Investidas, sendo que até a conclusão do despejo os imóveis ficarão indisponíveis para novas locações.

Risco de revisão do valor do aluguel, mediante tentativa do locatário de desconstituir a renúncia à revisão prevista na Lei nº 12.744/12, que foi outorgada em função da avença comercial de extensão de prazo locatício e escalonamento do aluguel, com base nos dispositivos da Lei nº 8.245/91 que permitem, após o decurso do prazo legal de 3 (três) anos, a revisão do valor do aluguel previsto no contrato ao valor de mercado.

Risco de variação de mercado: O Setor Alvo pode sofrer variações de mercado com relação aos preços cobrados para a locação dos imóveis. As previsões de precificação do aluguel estão baseadas em custos cobrados pela concorrência e podem variar significativamente dependendo da localização, da economia, da inflação e de outros fatores. Para cumprir as previsões de precificação e assim, manter a ocupação, pode ser necessário trabalhar com reduções do preço médio previsto para locação dos imóveis.

Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel: A variação de índices de inflação afeta a remuneração da Sociedade Investida, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos imóveis. Tais contratos de locação possuem cláusulas de reajuste periódico, não necessariamente na mesma data para todos os imóveis que venham a compor a carteira de investimentos da Sociedade Investida. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições dos contratos de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando puramente o texto legal, o que poderá afetar negativamente o fluxo dos créditos imobiliários.

Riscos relacionados à lei de locações: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91 que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica à critério do Poder Judiciário a definição do valor final do respectivo contrato.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Dessa forma, as Sociedades Investidas estão sujeitas à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários. Ademais, há riscos de não recebimento de aceleração dos aluguéis vincendos mediante tentativa do locatário de desconstituir a multa contratual equivalente à integralidade dos aluguéis vincendos prevista na Lei nº 12.744/12 ou quando se tratar de Contrato de Locação não considerado como Built to Suit. O não recebimento de aceleração dos aluguéis vincendos acarretará perda de rentabilidade das Sociedades Investidas e do Fundo.

Aos locatários caberá a contratação, às suas expensas, do seguro do imóvel de propriedade da Sociedade Investida e objeto de cada contrato de locação, estipulando a Sociedade Investida como única beneficiária da indenização resultante de danos causados ao imóvel objeto do respectivo contrato de locação. Entretanto, há o risco de que a indenização decorrente da avaliação a ser feita pela companhia seguradora e por ela paga em razão do seguro contratado não seja suficiente para recompor os prejuízos causados por eventuais sinistros ocorridos no respectivo imóvel e, dessa forma, prejudicar a continuidade da locação e o pagamento dos aluguéis de titularidade da Sociedade Investida.

Risco de atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários: Como regra geral, a obrigação do locatário pagar os aluguéis e encargos locatícios começa a partir do momento em que o imóvel da Sociedade Investida lhe for entregue nas condições previstas no respectivo contrato de locação. Eventual atraso relevante na conclusão das obras dos imóveis das Sociedades Investidas poderá afetar o recebimento dos aluguéis pela Sociedade Investida.

Risco na aquisição dos imóveis pelas Sociedades Investidas: Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis, bem como eventos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos imóveis, poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os cotistas. Tais impactos podem prejudicar o título aquisitivo do imóvel pelas Sociedades Investidas, podendo gerar a perda ou restrição de uso do imóvel pela Sociedade Investida.

Risco de aquisição de imóvel com contingências identificadas: Podem ser adquiridos pelas Sociedades Investidas, imóveis com contingências identificadas. Caso a solução prevista para a contingência seja mais custosa do que o valor previsto, poderá ocorrer a diminuição ou negativação do fluxo da operação pela Sociedade Investida e, por consequência, para o Fundo. Ainda, caso a correção da contingência identificada não seja possível, poderá resultar na perda do imóvel pela Sociedade Investida, causando a perda do investimento e da receita referente ao referido imóvel.

Risco de ausência temporária de registro dos instrumentos de compra e venda dos imóveis: Após a aquisição dos imóveis pelas Sociedades Investidas, e enquanto os instrumentos de compra e venda dos imóveis não tiverem sido registrados em nome das Sociedades Investidas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco de estes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventual execução proposta por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento das Sociedades Investidas e a rentabilidade do Fundo.

Risco de não realização do investimento: não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ao atendimento de sua política de investimento, nem de que todas as negociações para aporte de recursos nas Sociedades Investidas serão bem sucedidas econômica e juridicamente, podendo resultar em investimentos menores ou mesmo não realização desses investimentos, afetando negativamente a carteira do Fundo.

Risco relacionado às companhias fechadas: as companhias fechadas, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Investida e a correta decisão sobre a liquidação do investimento.

Risco Ambiental: As operações dos locatários poderão causar impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais: Os imóveis serão objeto de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos imóveis, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os imóveis estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos desses imóveis e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses imóveis, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

Risco de contingências e reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietário dos imóveis e no âmbito de suas atividades as Sociedades Investidas poderão ser rés em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que as Sociedades Investidas venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra as Sociedades Investidas venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Sociedades Investidas tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as Sociedades Investidas venham a ser a parte

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses das Sociedades Investidas, é possível que os cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis: As Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis, inclusive despesas condominiais, caso os imóveis estejam inserido em empreendimentos imobiliários constituídos sob a forma de um condomínio edilício. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Sociedades Investidas. Ademais, os valores que usualmente são destinados à manutenção dos imóveis podem ser considerados, em razão de considerações específicas de cada imóvel, insuficientes na prática para que a manutenção se dê em padrões adequados. O aumento de tais provisões para manutenção dos imóveis poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Sociedades Investidas. As Sociedades Investidas também estarão sujeitas a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Risco de desapropriação dos imóveis das Sociedades Investidas: Os imóveis das Sociedades Investidas objeto das locações poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Nesta hipótese, o risco a que o Fundo estará sujeito poderá ser em relação ao valor da indenização que será recebida pela Sociedade Investida ser inferior ao valor de mercado do imóvel e à eventual paralisação das atividades da Sociedade Investida no Setor Alvo devido à desapropriação do imóvel. Ocorrendo a desapropriação total de qualquer imóvel, o contrato de locação ficará resolvido de pleno direito, não cabendo qualquer multa ou indenização para o respectivo locatário.

Risco de políticas econômicas: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: taxas de juros; inflação; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política monetária; política fiscal; e outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os títulos emitidos pelas Sociedades Investidas relativamente aos seus recebíveis.

Risco tributário: O Governo Federal pode introduzir alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem criar novos tributos ou aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de locações ou sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou as Sociedades Investidas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Como regra geral, a obrigação do locatário pagar os aluguéis e encargos locatícios começa a partir do momento em que o imóvel lhe for entregue nas condições previstas no respectivo contrato de locação, quando da emissão (a) do "Habite-se"; (b) do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (c) da celebração do Laudo de Vistoria de Entrega; e (d) do cumprimento de eventuais condições específicas que vierem a ser ajustadas nos referidos contratos de locação, sendo, por conseguinte, devido o aluguel somente efetivadas tais condições. Deste modo, eventual atraso relevante para a consecução das condições supramencionadas poderá afetar a capacidade de a Sociedade Investida honrar suas obrigações vinculadas ao recebimento dos aluguéis.

As aplicações feitas no Fundo sujeitam-se a riscos inerentes à concentração da carteira de participações em empresas cujo foco será o desenvolvimento imobiliário e, portanto, à natureza dos negócios das Sociedades Investidas.

Outros riscos exógenos ao controle da Administradora e do Gestor: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

Nos termos do Artigo 65º do Regulamento existem situações que podem ensejar conflito de interesses. Caso surjam outras situações que possam caracterizar situações de conflito de interesses, serão devidamente informadas aos cotistas.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

7 Período de Investimento e desinvestimento

O período de investimento do Fundo encerrou-se em 25 de novembro de 2016, na qual o Fundo realizou os investimentos nas companhias alvo durante o período de investimento.

8 Emissão, resgate e amortização

O Fundo é constituído por cotas que corresponderão a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e tem a forma nominativa.

A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotas nominativas ou da conta de deposito das cotas, aberta em nome do cotista.

Não haverá qualquer vedaçãoao ingresso de novos cotistas após a efetivação, pelo Fundo, de seu primeiro investimento.

As chamadas de capital são realizadas até o final do período de investimento, pela Administradora, sob previa e expressa recomendação do Gestor, por meio de cartas ou por meio de correio eletrônico, com até dois dias úteis de antecedência à data da integralização das cotas, a conta da data do envio, ou prazo inferior, caso haja anuência por parte dos cotistas. Durante o período de desinvestimento pode haver novas emissões de cotas e respectivas chamadas de capital pela administradora par arcar com eventuais despesas e encargos do Fundo.

A distribuição de cotas é realizada por instituições intermediárias, devidamente contratadas pela administradora, em nome do Fundo. As cotas do Fundo são registradas para negociação no mercado secundário no SF Módulo de Fundos, sem prejuízo de serem negociadas por meio de transações privadas, observadas as restrições da Instrução CVM n° 476. O Fundo poderá ser registrado para custodia eletrônica através do SF Módulo de Fundos e para integralização primária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Resgate

Por se tratar de um Fundo fechado, não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração do Fundo ou de sua liquidação antecipada, podendo ocorrer amortização de cotas, a critério do Gestor.

Amortização

As amortizações devem atender solicitação enviada pelo Gestor para a Administradora com, no mínimo, 2 dias úteis de antecedência ao evento das informações necessárias, a critério da Administradora, para a operacionalização dos pagamentos. O pagamento das amortizações poderá ser feito, a qualquer tempo, por decisão do Gestor, sempre respeitado o prazo de carência de 1 ano a contar da data da primeira integralização de cotas, após o recebimento pelo Fundo dos valores decorrentes da alienação da participação do Fundo em qualquer Sociedade Investida, salvo no caso de desenquadramento do Fundo em que não será aplicável o prazo de carência acima mencionado. Se a data prevista para pagamento da amortização cair em dia não útil na praça em que a Administradora está sediada, tal pagamento será efetivado no 1º dia útil subsequente.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

O pagamento das amortizações poderá ser realizado em bens e direitos, inclusive valores mobiliários, desde que mediante prévia deliberação dos cotistas em Assembleia Geral, estabelecendo os critérios de rateio.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024 não houve amortização de cotas.

9 Remuneração da Administradora

(a) Taxa de administração

A Administradora, o Custodiante e a Gestora farão jus à seguinte remuneração devida pelo Fundo:

Taxa de Administração corresponde a 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) ao ano apurados diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação do serviço, com base no Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, o total de despesa com taxa de administração foi de R$ 7 (R$ 9 em 2024) registrado na rubrica “Remuneração da Administração”, despesa com taxa de gestão foi de R$ 246 (R$ 293 em 2024), despesa com taxa de controladoria R$ 49 (R$ 61 em 2024) e despesa com escrituração de cotas foi de R$ 12 (R$ 12 em 2024), registrados na rubrica “Serviços contratados pelo Fundo” e “Remuneração da administração”.

(b) Taxa de performance

Compreende a remuneração devida à Gestora, calculada na forma estabelecida no regulamento, observando-se o quanto segue:

i. A taxa de performance será de 20% da valorização do Patrimonio Líquido do Fundo apurado em 28 de fevereiro de 2019 que exceder a variação do IPCA acrescido de 7,5% ao ano;

ii. O cálculo da taxa de performance será realizado no momento do desinvestimento pelo Fundo de qualquer das sociedades investidas, quando da eventual substituição ou destituição do Gestor sem Justa Causa, ou quando da liquidação do Fundo;

iii. Para o cálculo da taxa de performance, será utilizada a seguinte fórmula: TP = (VD - (PL-CD)) x 20%

Onde:

(a) Indexador Alvo = IPCA+7,5% ao ano. TP é a taxa de performance;

(b) VD é o valor a que fazem jus os cotistas quando da amortização de cotas ou por ocasião da liquidação do Fundo;

(c) PL é o Patrimonio Líquido do Fundo apurado conforme item (a) acima;

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

(d) CD é o capital distribuído, a título de amortização e/ou resgate de cotas e valores pagos aos cotistas, em virtude do repasse de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio decorrente dos ativos alvos, corrigido pelo indexador alvo, a partir da data de cada distribuição até a data da apuração; e

Taxa de Performance deverá ser paga à Gestora somente na liquidação do Fundo, sendo que no caso de desinvestimentos parciais (amortizações) os recursos serão distribuídos aos cotistas e no desinvestimento final a Taxa de Performance será paga.

Além disso, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total de suas cotas e de dividendos, valores que correspondam a 100% (cem por cento) do valor o patrimônio liquido apurado de acordo com o item (a) acima corrigido pela variação do IPCA acrescido de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, a Gestora não farão jus a qualquer pagamento de Taxa de Performance.

A Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo e conforme contratos firmados entre este e seus prestadores de serviços de administração, pode direcionar parcelas da Taxa de Administração e de Performance para pagamento diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, conforme acordo entre eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e de Performance.

Nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, não houve despesa com taxa de performance.

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída.

(c) Taxa de custódia

O Fundo pagará uma taxa de custodia máxima de 0,05% ao ano sobre o Patrimônio líquido do Fundo, calculada na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem, e será provisionada por dia útil e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, o total de despesa com taxa de custódia foi de R$ 12 (R$ 15 em 2024), registrado na rubrica “Auditoria e custódia”.

10 Encargos e despesas debitados ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e os seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício, R$ 24.353 (R$ 29.532 em 2024), são os seguintes:

	Exercício 2025	% sobre PL Médio	Exercício 2024	% sobre PL Médio
Despesas de Publicação				
- Anbima	1	-	-	-
Despesas Sistema Financeiro				
- Custódia	12	0,05	15	0,05
- Taxa de fiscalização – CVM	9	0,03	9	0,03
- Cetip	10	0,04	9	0,03

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

Despesas de serviços técnicos especializados				
- Auditoria Externa	140	0,57	137	0,46
- Assessoria – Juridica	6	0,02		
- Assessoria – Outras	19	0,08	16	0,05
Despesas Taxa de Administração do Fundo				
- Despesas de Taxa de Administração	7	0,03	9	0,03
- Despesa de Taxa de Gestão	246	1,01	293	0,99
- Despesa de Taxa de Controladoria	49	0,20	61	0,21
Outras despesas administrativas				
- Taxa de serviço de escrituração de cotas	12	0,05	12	0,04
Outras despesas operacionais	2	-	1	-

11 Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas com parte relacionada

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de custódia	12	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração de cotas	12	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de administração	7	BEM – DTVM	Administradora
Taxa de Gestão	246	Ulbrex Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de controladoria	49	Banco Bradesco S.A.	Administradora

b) Ativo com partes relacionadas

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Conta corrente	1	Banco Bradesco S.A.	Administradora

12 Custódia dos títulos em carteira

Os investimentos em ações sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado têm registro escritural no livro de acionista das respectivas empresas emissoras. O controle da cota do fundo de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade da Administradora do fundo investido, ou de terceiros por ela contratados.

13 Tributação

Imposto de renda

De acordo com a Lei nº 11.312/06, os rendimentos auferidos pelos cotistas no resgate ou amortização de cotas dos Fundos de Investimento em Participações, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

15% incidente sobre a diferença positiva entre o valor de resgate ou de amortização e o custo de aquisição das cotas.

Da mesma forma estão sujeitos à tributação do imposto de renda, utilizando-se à mesma alíquota, os rendimentos auferidos pelos cotistas quando da distribuição de valores pelo Fundo.

Os cotistas residentes ou domiciliados no exterior estão sujeitos à alíquota de 0% na retenção do imposto de renda na fonte, desde que detenham, isoladamente e em conjunto com partes ligadas conforme definido na referida Lei, até 40% das cotas do Fundo, e desde que não sediados em países que não tributem a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20%.

A forma de apuração e retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

14 Rentabilidade

As rentabilidades nos exercícios foram as seguintes:

Data	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Exercício findo em 28 de fevereiro de 2025	177,995230	(10,64)
Exercício findo em 29 de fevereiro de 2024	199,194474	(18,17)

O Fundo não possui índice de mercado diretamente relacionado à rentabilidade do mesmo.

A rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16 Contrato de prestação de serviços de controladoria e custódia

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de custódia, controladoria, contabilidade de ativos da carteira do Fundo e tesouraria, relativos a este Fundo, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

17 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Docusign Envelope ID: 44520542-5385-4624-8C99-6DBBFC239397

18 Alteração estatutária

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de março de 2024 foi aprovado a prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 3 (três) anos, contados a partir de 25 de novembro de 2024, com a consequente atualização do regulamento do Fundo.

19 Evento subsequente

Pelo Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 9 de maio de 2025, a Administradora e Gestora resolveram, alterar o regulamento do Fundo, única e exclusivamente para sua adaptação à Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

20 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 578. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200, que posterga o prazo previsto de adaptação para 30 de junho de 2025.

21 Informações adicionais

Ricardo Ignácio Rocha
CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR
Contador

Diretor responsável:
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira